

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.711.800 - RS (2017/0120764-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : DARCI NORTE REBELO
ADVOGADOS : DARCI NORTE REBELO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS002437
SABRINA MARICATO DE MELLO - RS101547
RECORRENTE : LEYLA HIAS NORTE REBELO
ADVOGADOS : NIKOLAI SOSA REBELO E OUTRO(S) - RS076330
ALEKSEI SOSA REBELO - RS084117
DARCI NORTE REBELO JR - RS055242
RECORRIDO : EMMANUEL LEVY
RECORRIDO : SUZANNE LEVY
ADVOGADO : LUCAS BELLOC MARINS E OUTRO(S) - RS068701

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. TRANSAÇÃO. FIANÇA. ANUÊNCIA DO CÔNJUGE. INEXISTÊNCIA. FIADORES. EXONERAÇÃO. ART. 1.647 DO CC/2002. SÚMULA Nº 332/STJ. NULIDADE. ARGUIÇÃO. CÔNJUGE SUBSCRITOR. ILEGITIMIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se é válida a fiança, prestada sem anuência do outro cônjuge, em transação extrajudicial, na qual o locador e o locatário ajustaram o parcelamento dos aluguéis inadimplidos.
3. A transação e a moratória têm o efeito de exonerar os fiadores que não anuíram com o pacto (art. 838, I, e 844, § 1º, do Código Civil). Precedentes.
4. A validade da fiança prestada em instrumento de transação (ou moratória) necessita da concordância dos cônjuges, conforme o art. 1.647, III, do Código Civil. Inteligência da Súmula nº 332/STJ.
5. A nulidade da fiança não pode ser apontada pelo cônjuge subscritor, mas somente por aquele que não anuiu. Precedentes.
6. Recurso especial de LEYLA HIAS NORTE REBELO provido. Apelo de DARCI NORTE REBELO não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial interposto por LEYLA HIAS NORTE REBELO e não conhecer do recurso interposto por DARCI NORTE REBELO, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de abril de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.711.800 - RS (2017/0120764-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de dois recursos especiais, interpostos, respectivamente, por LEYLA HIAS NORTE REBELO, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, e por DARCI NORTE REBELO, com base no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. embargos à execução. fiador. É pacífica a jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o fiador responde pela prorrogação do contrato de locação até a efetiva entrega das chaves, independentemente de o contrato ter sido, inicialmente, por tempo determinado. Caso em que, após a prorrogação automática do contrato, houve transação entre locatária e locadores, com expressa anuência do fiador. Inexistência de 'renovação' da fiança ou da locação em si. Improcedência dos embargos manejados pelo fiador e por seu cônjuge. APELO PROVIDO." (fl. 106 e-STJ)

Os embargos de declaração de fls. 117-121 (e-STJ) foram rejeitados (fls. 128-133 e-STJ), enquanto os de fls. 125-126 (e-STJ) não foram conhecidos (fls. 134-137 e-STJ).

Nas razões recursais de fls. 163-175 (e-STJ), LEYLA HIAS NORTE REBELO alega violação dos arts. 39 da Lei nº 8.245/1991 e 838, I, do Código Civil de 2002, além de divergência jurisprudencial. Suscita também a aplicação das Súmulas nºs 214 e 332 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Aduz que à época da assinatura do contrato de locação (7/6/2006), ou seja, antes da entrada em vigor da Lei nº 12.112/2009, o fiador não respondia pelo período de prorrogação tácita da relação locatícia se não houvesse sua anuência expressa.

Assevera que somente a anuência do marido na transação judicial realizada entre locador e locatário, na qual foi estipulada a moratória, não tem o condão de manter a validade a fiança prestada, haja a vista a necessidade de concordância expressa da mulher (ora recorrente).

DARCI NORTE REBELO, em sua insurgência recursal (fls. 179-182 e-STJ), repisa os mesmos argumentos do apelo da sua esposa.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 187-201 e-STJ), os recursos especiais não foram admitidos na origem (fls. 203-209 e-STJ), sobrevivendo a interposição dos agravos (fls. 212-218 e 220-227 e-STJ).

A Presidência desta Corte não conheceu dos agravos devido à aplicação do art.

Superior Tribunal de Justiça

544, § 4º, I, do CPC/1973 (fls. 248-249 e-STJ), havendo, em seguida, a interposição de agravos internos, os quais foram providos pela Terceira Turma para convertê-los em recursos especiais, independentemente da publicação do acórdão (fls. 319-320 e-STJ).

Por meio da petição de fl. 327 (e-STJ), os recorridos requerem o fornecimento de notas taquigráficas, cujo pedido foi indeferido pelo Ministro Presidente da Terceira Turma desta Corte (fls. 330-331 e-STJ).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.711.800 - RS (2017/0120764-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelos recursos especiais foram publicados na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Cinge-se a controvérsia a definir se é válida a fiança, prestada sem anuência do outro cônjuge, em transação extrajudicial, na qual o locador e o locatário ajustaram o parcelamento dos aluguéis inadimplidos.

1. Histórico

DARCI NORTE REBELO e LEYLA HIAS NORTE REBELO (ora recorrentes) propuseram embargos à execução contra EMMANUEL LEVY e SUZANE LEVY, nos autos do processo em que PEON RECURSOS HUMANOS LTDA. figura como executada, postulando a nulidade de fiança prestada sem autorização da cônjuge em contrato de locação de imóvel para fins comerciais (fls. 1-2 e-STJ).

O magistrado de piso julgou procedentes os pedidos para declarar a nulidade da execução contra o fiador por falta de outorga uxória (fls. 69-73 e-STJ).

Interposta apelação (fls. 76-87 e-STJ), o Tribunal de origem deu provimento ao recurso, nos termos do seguinte excerto:

"(...) Compulsando os autos, verifica-se que a cônjuge do anuiu expressamente com a prestação da fiança (fls. 101-106).

Convém referir que é pacífica a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o fiador responde pela prorrogação do contrato de locação até a efetiva entrega das chaves, independentemente de o contrato ter sido, inicialmente, por tempo determinado: (...)

Cuida-se, no caso, de mera aplicação do art. 39 da Lei n. 8.245/1991, que dispõe: 'salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel'.

A propósito do tema, ainda, o Egrégio STJ já teve oportunidade de assentar que na hipótese de prorrogação contratual de locação e de comprometimento dos fiadores até a devolução do imóvel, é inaplicável a Súmula n. 214/STJ (AgRg no REsp 1520064/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 19/05/2016).

No caso, convém salientar que foi expressamente previsto no contrato que as obrigações do fiador persistiria até a desocupação do imóvel (cláusula 18ª – fl. 105). (...)

Saliente-se que, facultando o locador ao locatário o parcelamento do débito locatício e a dilação do prazo além do vencimento da dívida, resta caracterizado o instituto da moratória. No entanto, havendo transação e moratória sem a anuência dos fiadores, não respondem esses por obrigações resultantes de

Superior Tribunal de Justiça

pacto adicional firmado entre locador e locatário (AgRg no AREsp 679.715/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2015, DJe 13/11/2015).

Não é esse o caso dos autos.

De fato, observe-se que o fiador anuiu expressamente a transação havida entre locatário e fiador - com consolidação do saldo devedor e parcelamento em valor fixo (sem a continuidade dos encargos de mora - fls. 108-110). Ou seja, anuiu com a concessão da moratória.

Não houve, portanto, infração ao art. 838, I, do CC.

Nesse ponto, é importante referir que o termo de transação em comento não caracterizou 'renovação' da fiança, nem do contrato de locação em si, motivo pelo qual dispensável, nesse ato, outorga uxória.

Por conseguinte, improcedentes ambos os embargos manejados pelo fiador e por sua cônjuge." (fls. 108-110 e-STJ - grifou-se)

Os embargos de declaração de fls. 117-121 (e-STJ) foram rejeitados (fls. 128-133 e-STJ), enquanto os de fls. 125-126 (e-STJ) não foram conhecidos (fls. 134-137 e-STJ).

2. Do recurso especial interposto por LEYLA HIAS NORTE REBELO

A irrisignação merece prosperar.

2.1. Da nulidade da fiança prestada em transação extrajudicial - arts. 838, 844, § 1º, e 1.647 do CC/2002

LEYLA HIAS NORTE REBELO (ora recorrente) aduz que a fiança prestada em instrumento particular de transação é nula, pois, na condição de cônjuge do garantidor, não anuiu ao referido ajuste celebrado entre locador e locatário.

Da análise dos autos, extraem-se os seguintes fatos incontroversos:

(i) o contrato de locação comercial foi celebrado em 6/6/2006, constando como fiadores Leyla Hias Norte Rebelo e Darci Norte Rebelo (fls. 14-19 e-STJ);

(ii) houve prorrogação do contrato por prazo indeterminado;

(iii) a Cláusula 18ª do instrumento locatício previu expressamente a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves em caso de prorrogação do ajuste contratual por prazo indeterminado;

(iv) na transação extrajudicial estabelecendo a forma de pagamento dos aluguéis inadimplidos pelo locatário, consta apenas o nome do recorrente Darci Norte Rebelo como fiador (fls. 21-23 e-STJ), e

(v) o acórdão assentou a desnecessidade da outorga uxória para a validade da fiança prestada no instrumento de transação, haja vista não se tratar de renovação da referida

Superior Tribunal de Justiça

garantia pessoal ou do contrato de locação (fl. 110 e-STJ).

O art. 838, I, do CC/2002 preceitua que o fiador ficará desobrigado se, ausente a sua concordância, o credor conceder moratória ao devedor.

Por sua vez, o § 1º do art. 844 do CC/2002 prescreve que, se a transação for concluída apenas entre credor e devedor, desobriga o fiador.

O Ministro Cezar Peluso leciona que *"a moratória, propriamente, é a concessão de prazo suplementar para que o devedor cumpra sua obrigação"* (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Manole, 2010, pág. 854). Já a transação é o contrato por meio da qual as partes pactuam a extinção de uma obrigação por meio de concessões mútuas ou recíprocas.

Nesse contexto, seja qual for a natureza jurídica do pacto celebrado, esta Corte Superior de Justiça confere à transação o mesmo efeito da moratória, exonerando os fiadores que não anuíram, consoante a ementa abaixo:

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. TRANSAÇÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. PARCELAMENTO DA DÍVIDA. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE FIANÇA. EXONERAÇÃO DOS FIADORES.

1. A transação e a moratória, conquanto sejam institutos jurídicos diversos, têm um efeito em comum quanto à exoneração do fiador que não anuiu com o acordo firmado entre o credor e o devedor (arts. 1.031, § 1º e 1.503, I, do CC de 1916). Assim, mesmo existindo cláusula prevendo a permanência da garantia fidejussória, esta é considerada extinta, porquanto o contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente, nos termos do art. 1.483 do CC de 1916, ou seja, a responsabilidade dos fiadores restringe-se aos termos do pactuado na avença original, com a qual expressamente consentiram. Inteligência da Súmula 214 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal a quo consignou a realização de transação entre credor e devedor, sem anuência do fiador, com dilação de prazo para pagamento da dívida. Extinguiu-se, portanto, a obrigação do garante pela ocorrência simultânea da transação e da moratória.

3. Recurso especial provido."

(REsp 1.013.436/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2012, DJe 28/09/2012 - grifou-se)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que o locador e o locatário, ao assinarem a transação, firmaram, em verdade, uma moratória, *"com a consolidação do saldo devedor e o parcelamento em valor fixo (sem a continuidade dos encargos de mora)"* (fl. 110 e-STJ).

De fato, o raciocínio do acórdão recorrido está em consonância com os termos do

Superior Tribunal de Justiça

ajuste de fls. 21-23 (e-STJ), o qual, por oportuno, transcreve-se a seguir:

"Cláusula Quarta: OS PRIMEIROS TRANSIGENTES aceitam receber o pagamento do valor devido pela SEGUNDA TRANSIGENTE, referido e descrito na Cláusula Segunda, em 05 (cinco) parcelas, mensais e consecutivas, cada uma no valor de R\$ 5.537,80 (cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e oitenta centavos), com vencimentos em 07 de março de 2014, 22 de abril de 2014, 22 de maio de 2014, 22 de junho de 2014 e 22 de julho de 2014, respectivamente" (fls. 21-22 e-STJ - grifou-se).

Com efeito, o aresto assentou a desnecessidade da concordância do outro cônjuge para a validade da transação sob o argumento de não se tratar de renovação da referida garantia pessoal ou do contrato de locação (fl. 110 e-STJ).

Todavia, não há como prevalecer a tese do Tribunal de origem, haja vista que o instrumento transacional cria novas obrigações, fixa novo prazo e forma de pagamento, necessitando da anuência dos contraentes originários e dos eventuais garantidores. Portanto, a transação é um novo contrato, inclusive com regulação específica pelos arts. 840 e 850 do Código Civil de 2002.

Como em todo negócio jurídico, a fiança prestada por pessoas casadas, exceto em caso de separação absoluta de bens, deve conter a aquiescência de ambos os cônjuges, conforme determina o inciso III do art. 1.647 do CC/2002.

Desse modo, seja qual for a natureza jurídica do instrumento celebrado (transação ou moratória), é imprescindível a participação dos consortes, motivo pela qual a ausência de um deles provoca a ineficácia da garantia prestada. Incide, portanto, a Súmula nº 332/STJ: *"A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia"*.

Ademais, o locador e o locatário tinham conhecimento da condição de casado da recorrente DARCI NORTE REBELO, pois o estado civil consta expressamente do contrato originário de locação (fl. 14 e-STJ) e da transação (fl. 21 e-STJ). Sendo assim, o locador, em caso da falta de outorga uxória, deveria requerer a indicação de outros fiadores, estabelecer outra garantia ou recusar o ajuste.

Por fim, resulta prejudicada a discussão acerca da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega do imóvel, tendo em vista que os fiadores ficaram desonerados da garantia, conforme fundamentação acima.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DÉBITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. MORATÓRIA CONCEDIDA AO LOCATÁRIO, SEM ANUÊNCIA

Superior Tribunal de Justiça

DOS FIADORES. EXONERAÇÃO DA GARANTIA. ART. 838, I, DO CC/02.

1. A moratória concedida ao locatário, pelo parcelamento da dívida oriunda do contrato locatício, constitui o aditamento das obrigações assumidas pelos garantes do contrato de locação.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, os fiadores exoneram-se da garantia prestada no contrato de locação, bem como da solidariedade em relação ao locatário, se não anuíram com o pacto moratório. Art. 838, I, do Código Civil de 2002 (art. 503, I, CC/16). Aplicação do enunciado da Súmula 214 desta Corte.

3. Recurso especial a que se dá provimento."

(REsp 990.073/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 2/2/2010, DJe 1º/3/2010 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PARCELAMENTO DA DÍVIDA. MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. SOLIDARIEDADE. EXONERAÇÃO. ART. 838 DO CÓDIGO CIVIL (ART. 1503, I, DO CÓDIGO CIVIL/1916). SÚMULA 214/STJ.

I – A moratória oriunda de parcelamento da dívida locatícia constitui o aditamento das obrigações assumidas pelos garantes do contrato de locação.

II - Os fiadores exoneram-se da garantia prestada no contrato de locação, bem como da solidariedade em relação ao locatário, se não houve anuência em relação ao pacto moratório, a teor do art. 838 do Código Civil (art. 1503, I, do Código Civil/1916), devendo ser aplicado o enunciado da Súmula nº 214 desta Corte. Precedentes.

III - Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 706.691/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 15/12/2005, DJ 20/2/2006, grifou-se)

Dessa forma, o recurso deve ser provido para julgar procedente o pedido formulado nos embargos, excluindo os recorrentes da execução do título extrajudicial.

3. Do recurso especial interposto por DARCI NORTE REBELO

O recurso não merece ser conhecido.

3.1. Da ilegitimidade recursal

A jurisprudência assente desta Corte afirma que a nulidade da fiança não pode ser apontada pelo cônjuge subscritor, mas somente por aquele que não anuiu (AgRg nos EDcl no Ag 1.165.674/RS, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 5/4/2011, DJe 8/4/2011).

Por isso, DARCI NORTE REBELO é parte ilegítima para interpor o presente recurso especial.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial interposto por LEYLA HIAS NORTE REBELO para declarar a nulidade da fiança prestada na transação extrajudicial e julgar

Superior Tribunal de Justiça

procedentes os pedidos formulados nos embargos à execução, e não conheço do apelo apresentado por DARCI NORTE REBELO.

Condeno os embargados (ora recorridos) ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0120764-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.711.800 / RS

Números Origem: 00313977720178217000 01151373020178217000 02133873520168217000
03193444120148210001 03281513420168217000 03356766720168217000
1151373020178217000 2133873520168217000 313977720178217000
3193444120148210001 3281513420168217000 3356766720168217000
70070031935 70071179576 70071254825 70072672827 70073510224

PAUTA: 10/04/2018

JULGADO: 10/04/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DARCI NORTE REBELO
ADVOGADOS : DARCI NORTE REBELO (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS002437
SABRINA MARICATO DE MELLO - RS101547
RECORRENTE : LEYLA HIAS NORTE REBELO
ADVOGADOS : NIKOLAI SOSA REBELO E OUTRO(S) - RS076330
ALEKSEI SOSA REBELO - RS084117
DARCI NORTE REBELO JR - RS055242
RECORRIDO : EMMANUEL LEVY
RECORRIDO : SUZANNE LEVY
ADVOGADO : LUCAS BELLOC MARINS E OUTRO(S) - RS068701

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. **LUCAS BELLOC MARINS**, pela parte RECORRIDA: **EMMANUEL LEVY** e **SUZANNE LEVY**

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial interposto por **LEYLA HIAS NORTE REBELO** e não conheceu do recurso interposto por **DARCI NORTE REBELO**, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros **Marco Aurélio Bellizze** (Presidente), **Moura Ribeiro**, **Nancy Andrichi** e **Paulo de Tarso Sanseverino** votaram com o Sr. Ministro Relator.